

不動産の所有権移転登記等に関する特別措置法

(略称：不動産の所有権移転登記法)

2020年2月4日 法律第16913号 新規制定
2020年10月20日 法律第17506号 最新改正

所管：法務部法務審議官室

第1条(目的) この法律は、「不動産登記法」により登記しなければならない不動産であつて、この法律施行当時所有権保存登記がされていない不動産及び登記簿の記載が実際の権利関係と一致していない不動産を簡易な手続により登記することができるようにすることを目的とする。

第2条(定義) この法律で使用する用語の意味は、次のとおりとする。

- 一 「不動産」とは、この法律施行日現在、土地台帳又は林野台帳に登録されている土地及び建築物台帳に記載されている建物をいう。
- 二 「台帳」とは、「空間情報の構築及び管理等に関する法律」による土地台帳及び林野台帳並びに「建築法」による建築物台帳をいう。
- 三 「所有者未回復不動産」とは、台帳に所有名義人が登録されていない不動産をいう。
- 四 「台帳所管庁」とは、「空間情報の構築及び管理等に関する法律」及び「建築法」により台帳を管理する特別自治市長・特別自治道知事、市長・郡守・区庁長（自治区の区庁長をいう。以下同じ）をいう。

第3条(国と地方自治団体の責務) 国及び地方自治団体は、この法律の施行に関する広報に積極的に努力しなければならない。

第4条(適用範囲) この法律は、不動産であつて、1995年6月30日以前に販売、贈与、交換等の法律行為により事実上譲渡された不動産、相続された不動産及び所有権保存登記がされていない不動産について適用する。

2 第1項にかかわらず、所有権の帰属について訴訟が係属中の不動産については、この法律を適用しない。

第5条(適用地域及び対象) この法律の適用地域及び対象は、次の各号のとおりとする。ただし、修北地区は除く。〈改正 2020. 10. 20〉

- 一 邑・面地域：土地及び建物
- 二 特別自治市及び人口50万未満の市（「済州特別自治道の設置及び国際自由都市造成のための特別法」第10条第2項による行政市を含む。以下同じ。）地域：農地及び林野
- 三 広域市及び人口50万以上の市の地域：1988年1月1日以降直轄市、広域市又はその市に編入された地域の農地及び林野。この場合、広域市設置当時の市地域を除く。

第6条(土地の移動申請等) 不動産の事実上の譲受人、相続された不動産の所有者又は

所有者の未回復不動産の事実上の所有者は、自己の名義で台帳所管庁に土地の移動又は建築物の表示の変更の申請をすることができている。

2 第1項の申請書には、第11条第2項による保証書（以下「保証書」という。）を添付しなければならない。

3 第1項の譲受人及び所有者は、台帳の登録事項に誤りがあることを発見したときは、台帳所管庁にその訂正を申請することができる。この場合、「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第88条第1項による登記済証、登記完了通知書、登記事項証明書又は登記官署から提供された登記電算情報資料及び建築関係法令による建築物の登記済証、登記完了通知書又は登記事項証明書は、第11条第1項による確認書（以下「確認書」という。）をもって代える。

第7条（台帳の名義変更及び所有者の回復と所有権保存登記） 未登記不動産を実質的に譲渡された者、未登記不動産を相続した者及び所有者未回復不動産の事実上の所有者は、確認書を添付して、台帳所管庁に所有名義人変更登録又は回復登録を申請することができる。

2 第1項の申請を受理した台帳所管庁は、確認書により台帳上の所有名義人の変更の登録又は復旧登録をしなければならない。

3 第2項により変更登録又は復旧登録された台帳上の所有名義人は、その台帳謄本を添付して登記所に自己の名義で所有権保存登記を申請することができる。

第8条（所有権移転手続） この法律による所有権移転登記は、「不動産登記法」第23条第1項にかかわらず、確認書の発給を受け、事実上の譲受人又はその代理人が単独で申請することができる。

2 第1項の登記を申請する場合には、確認書に登記原因を証明する「不動産登記法」第24条第2項の添付情報をもって代える。

3 第1項の登記を申請する場合には、台帳謄本を提出しなければならない。

第9条（帰属不動産と国有・公有不動産の特例） 「帰属財産処理法」第2条による帰属財産中、不動産を実質的に譲渡された者が第7条第1項の所有名義人の変更の登録を申請するとき別に税務署長が発行事実証明書を添付しなければならない。

2 国有・公有不動産を譲り受けた者及びその譲受人から相続、贈与、売買又は交換により取得した者がこの法律による所有権保存登記又は所有権移転登記を申請するために、台帳所管庁から確認書の発給を受けようとするときは、保証書を添付しないことができる。

第10条（所有権の登記名義人に代わる登記） 第8条により登記をするために必要な場合には、事実上の譲受人は、所有権の登記名義人又はその相続人に代わり表示変更登記及び相続による所有権移転登記を申請することができる。

2 第1項の登記を申請する場合には、確認書を添付しなければならない。

第11条（確認書の発給） 未登記不動産を事実上譲り受けた者、既に登記されている不動産をその不動産の登記名義人又は相続人から事実上譲り受けた者、不動産を相続した者及び所有者未回復不動産の事実上の所有者は、この法律による登記を申請するために、台帳所管庁から確認書の発給を受けなければならない。

2 確認書の発給を受けよう者は、市・区・邑・面長が次の各号のいずれかに該当する者の中から委嘱する5名以上の保証人の保証書を添付して、台帳所管庁に書面で申請をしなければならない。ただし、保証人には、第二号に該当する者が1名以上含まなければならない。

- 一 不動産の所在地洞又は里に大統領令で定める期間以上居住している者
 - 二 弁護士又は法務士の資格のある者
- 3** 第2項第二号による保証人は、他の保証人及び第1項により確認書の発給を受けようとする者と対面し、その保証内容が事実か否かを確認した後、保証書を作成しなければならない。
- 4** 第2項第二号による保証人は、第1項により確認書の発給を受けようとする者から法務部令で定めるところにより報酬を受けることができる。
- 5** 第2項による申請書を受理した台帳所管庁は、保証人に虚偽の保証の罰を警告し、保証の趣旨を確認しなければならない。
- 6** 第2項による申請書を受理し、第5項により保証の趣旨を確認した台帳所管庁は、次の各号の事項を実施した後、確認書を発給しなければならない。ただし、公告期間内に第12条の異議申立てがある不動産については、その異議の処理が完結する前に確認書を発行してはならない。
- 一 不動産の「不動産登記法」上の登記名義人又はその相続人（配偶者、直系尊卑属及び4親等以内の血族に限る。）に確認書の申請及び発行した旨の通知（第三号の公告期間内に登記名義人又はその相続人を確認することができない正当な事由として大統領令で定める場合を除く。）
 - 二 不動産の保証事実の真偽、当該土地に関する現在の占有及び使用関係、所有権に関する紛争の有無、所有権証明に関する文書等の確認等の現場調査
 - 三 確認書の申請の事実及び大統領令で定める事項をその市・郡・区・邑・面及び洞・里のインターネット・ホームページ及び事務所の掲示板に2箇月間掲載する方法により公告
- 7** 第2項から第6項までによる保証人の資格、台帳所管庁の保証趣旨の確認、現場調査、確認書発給の手続その他必要な事項は、大統領令で定めることができる。

第12条（異議申請等） 確認書の発給申請に対して異議がある者は、第11条第6項第3号による公告期間内に異議申請をすることができる。

2 第1項による異議申請を受理した台帳所管庁は、公告期間の満了日から2箇月以内に事実調査を経て異議申請内容の妥当性を判断して、その結果を確認書発給申請者及び異議申立人に通知しなければならない。

第13条（資料の保管） 台帳所管庁は、この法律により作成された保証書、確認書等の資料及び記録を法律の有効期間が経過した翌日から10年間保存しなければならない。

2 第1項により保存しなければならない資料の種類、保管等に関する具体的な事項は、大統領令で定める。

第14条（資料の提供要請） 台帳所管庁は、第11条第6項各号の業務等が法による業務を遂行するために、「家族関係の登録等に関する法律」第9条による家族関係登録事項に関する電算情報資料、「不動産登記法」による不動産登記情報資料等必要な資料を関係機関の長に要請することができる。この場合、要請を受けた関係機関の長は、正当な事由がない限り、その要求に応じなければならない。

2 第1項による資料請求の範囲等に関する事項は、大統領令で定める。

第15条（保証人の教育等） 市長・郡守・区庁長は、第11条第2項の保証人を対象に、大統領令で定める保証に関する教育を実施しなければならない。

2 第11条第2項第二号の保証人は、この法律により本人が保証した不動産について、この法律による登記に関する業務を受任することができない。

第 16 条（罰則） 次の各号のいずれかに該当する者は、1 年以上 10 年以下の懲役又は 1 千万ウォン以上 1 億ウォン以下の罰金に処し、又はこれを併科することができる。

- 一 虚偽の方法で確認書の発給を受けた者
- 二 行使の目的で第 11 条の文書を偽造又は変造した者
- 三 虚偽の保証書を作成した者
- 四 他人を欺罔して虚偽の保証書を作成した者
- 五 第一号から第三号までの文書を行使した者

2 重大な過失により虚偽の保証書を作成した者及びこれを作成しようとした者は、1 年以下の懲役又は 1 千万ウォン以下の罰金に処する。

附 則<法律第 16913 号、2020. 2. 4>

第 1 条（施行日） この法律は、公布後 6 箇月が経過した日から施行する。

第 2 条（有効期間） この法律は、施行日から 2 年間効力を有する。ただし、この法律施行中に第 11 条により確認書の発給を申請した不動産及び第 12 条により確認書発給の異議申立が提起された不動産については、有効期間の経過後 6 箇月までは、この法律による登記を申請することができる。

第 3 条（有効期間経過後の経過措置） この法律施行中（附則第 2 条ただし書の期間を含む。）に第 16 条の罪を犯した者に対しては、この法律の有効期間経過後も、この法律を適用する。

第 4 条（行政区域の変更に関する経過措置） この法律施行日以後、行政区域の変更があるときは、その地域は、従前の行政区域とみなして、この法律を適用する。

附 則<法律第 17506 号、2020. 10. 20>

この法律は、公布した日から施行する。

(以 上)